

## 平成 29 年度 事後評価点検表（内部評価）

### 1 事業概要

事業名	大阪府営和泉寺田住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9766）
事業箇所	和泉市寺田町
事業目的及び 事業内容	<p><b>【事業目的】</b> 昭和 39 年度に建設された簡易耐火住宅の老朽化が激しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。これにより、居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【事業内容】</b> [戸数]276 戸 [敷地面積] 府営住宅敷地面積：約 1.91ha                   活用用地面積：約 0.90ha [構造]鉄筋コンクリート造 7 階～12 階 [住戸面積]約 52 m<sup>2</sup>～約 72 m<sup>2</sup> [住戸タイプ]2DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 2DK～3DK [総事業費]約 42.4 億円</p>
関連事業と その現状	なし
社会経済情勢 の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最終評価時点（H24 再評価）と完成時点（H29）とで、本事業をとりまく社会経済情勢に大きな変化は見られない。</li> </ul>
事業実施による 自然環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li> <li>・建替えにあたっては、敷地面積の 20%以上の緑化率を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。</li> </ul>
最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	<p><b>【最終評価時の意見】</b> —</p> <p><b>【府の対応】</b> —</p>

## 2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H24	事後評価時点 H29	変動要因の分析
事業費	約 39.5 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	約 42.4 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	最終の道路整備工事を見直したことで全体事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 11 年 ② 平成 15 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 平成 26 年度	① 14 年 ② 平成 15 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 平成 29 年度	最終評価時点では住棟建設完了後の外構工事を平成 26 年度に実施する見込みだったが、市協議に時間を要し、着工時期が遅延したため、完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】 居住水準向上効果 (住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できる便益を評価)</p> <p>【分析結果】 B/C= 1.24 B= 51.7 億円 C= 41.8 億円</p> <p>【算出方法】 国土交通省による「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」の手法により算出。この評価手法における建替事業の評価では、「福祉的役割」「安全確保役割」「居住水準向上効果」「地域波及効果」「政策誘導効果」の 5 項目を総合的に評価することとなっている。このうち数値化の可能な「居住水準向上効果」のみ費用便益比として算出。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C= 1.20 B= 56.1 億円 C= 46.7 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>最終評価時点に比べ事業費は増加し、維持管理費が増加したことにより総費用が増加。また、近傍同種家賃が増大したことにより総便益も増加。</p> <p>結果として、総便益の増加幅より総費用の増加幅が上回ったため B/C が減少。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安心・安全、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p><b>【住宅の供給】</b> 住宅に困窮する府民に、 適正な水準の規模・設備 を備えた住宅を低廉な家 賃で供給する。</p> <p><b>【事故防止】</b> 室内の段差解消などバ リアフリー化された住宅 での住戸内事故等の少な い安心した生活の場を提 供する。</p> <p><b>【防災】</b> 老朽化した従前住宅を 耐火構造住宅に建替え、 耐震・耐火性を確保する。 また、オープンスペース の確保により、地域全体 の防災性の向上に寄与す る。</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b> 集会所や周辺に開放し た児童遊園を整備するこ とにより、児童や保護者 の交流の場として利用さ れ、周辺地域を含めたコ ミュニティの活性化に寄 与する。</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 児童遊園の整備や団地 内緑化・景観への配慮等 により快適で良好な住環 境の形成を図る。</p>	<p>同左</p>	<p>所期の目的を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>		

### 3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

評価結果 (事業効果の発現 状況等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅のバリアフリー化など居住水準の向上を図るとともに、耐震性を確保し、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。</li><li>・最終評価時点（H24年度再評価時点）と比較すると、市との協議に時間を要し、完成が遅れたものの、所期の事業目的は達成しており、事業は適切に完了した。</li></ul>
今後の同種事業に 対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点では、特に改善すべき点はなし。</li></ul>